

裁判年月日 平成25年 9月19日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平24(ワ)26067号
事件名 区分所有建物使用差止請求事件
裁判結果 認容 文献番号 2013WLJPCA09198002

事案の概要

◇原告が、被告に対し、管理組合集会決議がないのに住宅以外の用途に区分所有建物を使用していることを理由とする管理規約違反ないし建物の区分所有等に関する法律57条に基づく行為の停止として、本件居室内において法律事務所を開設、経営する行為の停止を求めた事案

出典

ウエストロー・ジャパン

東京都港区〈以下省略〉

原告	Xマンション管理組合
同代表者理事長	A
同訴訟代理人弁護士	佐藤貴夫
同	佐古麻衣子

東京都港区〈以下省略〉

被告	Y
同訴訟代理人弁護士	高橋隆二
同	寺島英輔

主文

- 1 被告は、別紙物件目録記載の建物内において、法律事務所を開設、経営してはならない。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告に対し、管理組合集会決議がないのに住宅以外の用途に区分所有建物を使用していることを理由とする管理規約違反ないし建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）57条に基づく行為の停止として、別紙物件目録記載の建物（以下「本件居室」という。）内において法律事務所を開設、

経営する行為の停止を求めるものである。

1 争いのない事実

(1) ア 原告は本件居室を含む一棟の建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者を組員として構成する管理組合であり、管理規約を定め、集会、理事等の機関を有し、組員から独立した財産を有する権利能力なき社団である。

イ 被告は本件居室を所有し、原告の組員である。

(2) 被告は、本件居室において法律事務所を開設し、経営している。

(3) 原告の管理規約（以下、単に「規約」という。）には、以下の定めがある。

（専有部分の用途）

第14条 区分所有者は、その専有部分をもっぱら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し、管理組合集会の決議により、他の用途について許諾せられた場合はこの限りではない。

（禁止事項）

第19条 区分所有者は、共同生活の秩序を維持するために次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) この建物を居住その他定められた目的以外に使用すること。

（以下略）

（集会の会議及び議事）

第52条

（中略）

2 集会の議事は、出席組員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する集会の議事は、前項にかかわらず、組員総数の4分の3以上及び議決権の4分の3以上で決する。

（中略）

(4) 義務違反者に対する専用部分の使用禁止、区分所有権の競売及び占有に係る専有部分の引渡しに関する訴訟の提起

（以下略）

(4) 原告の集会は、平成23年5月28日、被告による争いのない事実(2)の行為を停止することを求め本件の提起を含む法的手続を請求することを決議した（以下「本件提起決議」という。ただし同決議の有効性については、当事者間に争いがある。）。

2 争点

(1) 本件提起決議は無効であるか（争点1）

（被告の主張）

アA 本件提起決議は、組員総数の4分の3以上及び議決権の4分の3以上で決したものでない。

B よって、本件提起決議は、規約52条3項(4)に違反し無効である。

イA 本件提起決議をした集会に係る白紙委任状には、本件提起決議に係る議案については白紙委任状の提出をもって反対とみなす一方、他の決議に係る議案については白紙委任状の提出をもって賛成とみなす旨の記載がある。

B 本件提起決議をした集会に係る白紙委任状には、あらかじめ議長を代理人と選任する旨記載されている。

C 本件提起決議に係る議案には、管理規約違反行為及び被告に停止を求める行為の具体的記載がない。

D Aの記載は不平等であり、Bの記載は議長の恣意による賛否の決定を可能とするものであり、Cの記載によっては組員が賛否を判断できないことができないから、係る記載のある白紙委任状をもってした本件提起決議はその手続に重大な瑕疵があり無効である。

ウ 本件提起決議をした総会においては、本件提起決議においては本件の提起を可とする一方、他の区分所有者による目的外使用はこれを許諾する決議をしており、平等でないから、本件提起決議には重大な瑕疵があり無効である。

(2) 被告が本件居室において法律事務所を開設、経営していることは規約に違反し、区分所有法6条1項に規定する行為に該当するか（争点2）

(原告の主張)

ア 被告が争いのない事実(2)のとおり本件居室において法律事務所を開設、経営していることは、規約14条に違反し、同19条(1)及び区分所有法6条1項に規定する行為に該当する。

イ 被告の主張イのうち、被告が本件居室に法律事務所の名称を表示していないことは認め、その余は否認し争う。

(被告の主張)

ア 原告の主張アは否認し争う。

規約14条、同19条(1)は、区分所有建物を住居として使用しない場合でも、それにより組合員共通の利益を害さず平穏良好な居住環境を維持するものであるときは、住居以外の用途に使用することを禁止したものではない。

イ 被告は、本件居室に法律事務所の名称を表示せず、起臥寝食の場所として使用し、ロビー等の共用部分を打合せ場所として使用するなどの他の区分所有者の利用の妨げになる行為をしていない上、過去に原告の理事長として多大な貢献をしているから、被告が争いのない事実(2)のとおり本件居室において法律事務所を開設、経営していることは、規約14条に違反せず、同19条(1)及び区分所有法6条1項に規定する行為に該当しない。

(3) 原告は被告が本件居室において法律事務所を営むことを黙示に承認したか(争点3)

(被告の主張)

アA 被告は、平成8年ころ、本件居室のもと所有者である訴外B(以下「訴外B」という。)から依頼を受け、原告の代理人として、原告とカンボジア大使館との間の紛争について交渉した。

B 当時の原告の理事長は、被告が弁護士であることを知っていた。

C 訴外Bは、被告が本件居室を事務所として使用することを了解して、本件居室を原告に売却した。

イ 平成10年ころ、当時の原告の理事長は、被告が弁護士であることを知っていた。

ウ 被告は、平成10年、平成19年に原告の理事長に就任し、業務執行に従事し、原告の組合員の利益を増進すべく尽力した。

エ 原告が被告に対し本件居室において法律事務所を営むことを停止するよう求めるようになったのは、平成22年ころに至ってのことである。

オ 以上によれば、原告及びその理事会ないし原告の組合員は、被告が本件居室において法律事務所を営むことを黙示に承認していた。

(原告の主張)

被告の主張アAのうち、原告が訴外Bの推薦により被告にカンボジア大使館との間の紛争について交渉を委任したことは認め、その余は否認し、Bは認め、Cのうち訴外Bが被告に対し本件居室を売却したことは認め、その余は否認し、イは認め、ウのうち被告が原告の理事長に就任したことがあることは認め、エ及びオはいずれも否認し争う。

(4) 本件提起決議及び本件請求は権利の濫用として許されないか(争点4)

(被告の主張)

ア 争点3についての被告の主張のとおり

イ 原告が被告に対し平成22年ころに至って本件居室において法律事務所を営むことの停止を求めるようになったのは、被告と原告の当時の理事長との間で本件マンションの給湯・給水設備の改修の要否ないし耐震補強工事の要否を巡る対立を生じたためである。

ウ 原告は、他の区分所有者がその専有部分を住居以外の用途に使用することは許可している。

エ 以上のとおり、本件提起決議及び本件請求は、前記黙示の承認に反し、原告の当時の理事長と対立する被告をねらい打ちし、他の区分所有者による同様の行為は放置する恣意的で不平等なものであるから、権利の濫用として許されない。

(原告の主張)

被告の主張アについては、争点3についての原告の主張のとおりであり、イ及びエはいずれも否認し争う。

第3 裁判所の判断

1 掲記の証拠によれば、以下の事実が認められる。

(1)ア 規約5 2条3項には、同1 4条ただし書の許諾を同5 2条3項柱書の決議によるものとする定めはなく、同項(5)には、その他集会において本項の方法により決議することとした事項は、同項柱書の決議による旨の定めがある(甲2)。

イ 規約3 9条1項には、組合は、組合員が規約に違反したときは、その組合員に対して、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、またはその行為を予防するため、必要な措置を執ることを請求できるとの定めがある(甲2)。

(2) 訴外Bは、被告に対し、平成8年1 1月2 9日、訴外B所有の本件居室を売却し、同年1 2月2日その旨の登記を経由した(甲5)。

(3) 原告の集会は、平成1 0年6月6日、被告を原告の理事に選任する決議をし、原告の理事会は、同日、被告を原告の理事長に選任した(甲1 4)。

(4) 原告は、その組合員に対し、平成2 3年5月1 8日、本件提起決議をした集会を招集する通知を発し、同通知に、集会に出席予定の組合員は出席届を、欠席する組合員は議決権行使書又は委任状に記載して提出することを求める旨を記載し、同集会の第5号議案として「1 0 1号室設計アトリエ使用の件(特別決議、4分の3決議)、第6号議案として「6 0 3号室隣接トランクルームの件(特別決議、4分の3決議)、第1 0号議案として「管理規約違反行為者への行為停止請求及び法的手続き追行の件(2 0 6号室)」、第1 1号議案として「管理規約違反行為者への行為停止請求及び法的手続き追行の件(2 1 0号室)」と記載した集会上程議案趣旨説明書、同集会に出席するが、万一、欠席した場合は、議長に委任する旨を記載した出席届用紙、各議案について賛成欄か反対欄のいずれかに丸印を付けて議決権を行使すること求め、丸印がない場合は議案に賛成する旨を記載した議決権行使書用紙、組合員又は議長に同集会における議決権の行使を委任することを求める旨を記載した委任状用紙を添付した(甲1 3、乙1)。

(5) 原告の集会は、平成2 3年5月2 8日、本件マンションの1 0 1号室の所有者が同室を設計アトリエ及び住宅として使用することを許諾する件(第5号議案)を審議し、賛成3 8名(出席議決権数1 9、議決権行使書数7、委任状数1 2)、反対3名(出席議決権数2、議決権行使書数1、委任状数0)で同使用を許諾する決議をし、本件マンションの6 0 3号室隣接トランクルームの設置を承認することを許諾する件(第6号議案)を審議し、賛成3 5名(出席議決権数1 8、議決権行使書数5、委任状数1 2)、反対6名(出席議決権数3、議決権行使書数3、委任状数0)で同設置を許諾する決議をし、本件居室を管理規約に違反して使用する被告への行為停止請求及び法的手続き請求を行う件(第1 0号議案)を審議し、賛成多数により請求を行うことを決議し、本件マンションの2 1 0号室管理規約に違反して使用する区分所有者への行為停止請求及び法的手続き請求を行う件(第1 1号議案)を審議し、賛成多数により請求を行うことを決議した(争いのない事実、甲8)。

2 争点1について

(1) 争いのない事実(4)並びに1 (4)及び(5)の各認定事実によれば、本件提起決議は、被告が本件居室を管理規約に違反して使用する被告への行為停止請求及び法的手続き請求を行うことを承認する決議であり、専用部分を管理規約に違反する用途で使用する行為の停止を請求すること等を承認したものであって、専用部分の使用自体を禁止すること等を承認したものではないから、本件提起決議を本件規約5 2条3項柱書の決議に係るものとする根拠はない。また、1 (4)及び(5)で認定した本件議決をした集会の招集手続ないし集会における決議によれば、本件規約5 2条3項(5)に基づき集会において本件提起決議を同項の決議の方法により決議した事実もない。

そうすると、本件提起決議が、本件規約5 2条2項の方法により行われたもので、同条3項の方法により行われたものでないことをもって、本件規約に反し無効であるということはできず、争点1アについての被告の主張は理由がない。

(2) 原告が本件提起決議をした集会を招集する際に組合員に交付した出席届、議決権行使書及び委任状の各用紙の記載は、1 (4)で認定したとおりであり、本件提起決議に係る議案について書面による議決権行使の方法を他の議案と異なる方法によるものとしたとも認められず、議決権行使を委任する場合の受任者を議長のみに限定したのも認められないから、争点1イA、Bの被告の主張はいずれも理由がない。

証拠(甲1 3)によれば、前記集会の上程議案趣旨説明書には、本件提起決議に係る第1 0号議案について、被告が本件居室を法律事務所として使用しており、原告が、被告に対し、同使用する行為の停止を求めたが、被告がこれを停止するに至っていないとして、本件居室を管理規約に違反して使用する被告への行為停止請求及び

法的手続請求を行う件の承認を求める旨の記載があると認められるから、争点1イCの被告の主張も理由がない。

そうすると、争点1イAないしCの被告の主張を前提とする同Dの主張は、その前提を欠くこととなるから、理由がない。

(3) 1(4)、(5)の認定事実によれば、原告の集会は、本件マンションの101号室の所有者が同室を設計アトリエ及び住宅として使用することを許諾し、本件居室を管理規約に違反して使用する被告への行為停止請求及び法的手続請求を行うことを決議したことが認められるが、被告について規約違反行為としての使用があったとして本件提起決議をしたことの当否は、本件の争点2ないし4において、本件提起決議が前提とする規約違反の有無ないしこれを理由とする違反行為の停止の求めることの当否として判断すべき事柄であり、単に他の区分所有者に対しては住居以外の用途に使用することを許諾する決議をしていることをもって、本件提起決議に重大な瑕疵があり無効であるということとはできない。

よって、争点1ウについての被告の主張は、本件提起決議に重大な瑕疵があることを根拠付ける事由の主張としては、主張自体失当であり理由がない。

3 争点2について

被告が本件居室において法律事務所を開設、経営していることは争いのない事実(2)のとおりであり、被告は本件居室を住宅以外の用途に供している。そして、これを許諾する原告の集会の決議はないから、被告の同行為は規約14条に違反し、同19条(1)に該当し、区分所有法6条1項所定の区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。

被告は、争点2イにおける被告の主張のとおり主張してこれを争っているが、規約19条の定めにも照らせば、同条所定の行為を行うことは、本件マンションの区分所有者の共同生活の秩序を害するものというべきであり、同14条ただし書の許諾を得ることにより、住宅以外の用途に供することができる途がある以上、規約14条本文、同19条(1)を被告が主張するように限定的に解釈する必要はない。そうすると、被告が主張する本件居室を法律事務所として使用する態様は、被告の前記行為が規約14条に違反し、同19条(1)に該当するという前記判断を左右するに足りるものとはいえず、住宅以外の用途に供することを許諾する決議がないのに本件居室を住宅以外の用途に供する被告の前記行為は、建物の使用に関し区分所有者の共同の利益に反し、区分所有法6条1項所定の行為に該当するという前記判断を左右するに足りるものとはいえない。

よって、争点2についての原告の主張は理由がある。

4 争点3、4について

(1) 被告は争点3についての被告の主張のとおり種々の事情を主張するが、係る事情をもって規約14条ただし書、52条2項の決議に代わるものということとはできないから、被告の前記主張は、被告が本件居室を住宅以外の用途に供することが、規則14条に違反し、同19条(1)及び区分所有法6条1項所定の行為に該当することを争う主張として、それ自体失当であり理由がない。

(2) 本件提起決議をした集会在、本件マンションの101号室の所有者が同室を設計アトリエ及び住宅として使用することを許諾する決議及び603号室隣接トランクルームの設置を承認することを許諾する決議をそれぞれしたことは、1(5)で認定したとおりであり、証拠(甲8ないし11、乙28、被告)及び弁論の全趣旨によれば、本件提起決議当時の原告の理事長を含む組合員の一部と被告を含む組合員の一部との間で、本件マンションの給湯・給水設備の改修の要否ないし耐震補強工事の要否を巡る対立があったことが認められるが、当時の原告の理事長を含む組合員と被告を含む組合員との間で本件マンションの管理を巡って前記の対立があり、原告の集会在、本件提起決議をする一方で前記の各許諾決議をしたからといって、本件提起決議が前記対立の一方当事者である被告による規約違反行為について恣意的にその停止を求めたものであるということとはできず、争点3について被告が主張する種々の事情が仮にあったとしても、本件提起決議をもって規則違反状態を是正しようとするのが、権利の濫用であるということとはできない。したがって、同決議に基づいて原告が本件請求をすることが、権利の濫用であるということもできない。

よって、争点4についての被告の主張は理由がない。

5 甲第19号証について

被告は、原告が提出した甲第19号証について時機に遅れた攻撃防御方法であるとして却下を求めるので検討する。

上記書証は、被告が、原告の理事長として、原告の組合員に対して、原告の理事会は規約14条に基づき本件マンションの専用部分でピアノ教室を開催することを認めないことを通知した書面であり、これに反する陳述書(乙28)における被告の供述を弾劾する証拠として、被告本人尋問を実施した平成25年8月1日本件口頭弁論期日において提出したものと認められる上、被告は、本人尋問において、結局、甲第19号証に沿った供述をしており、同書証の提出により訴訟の完結を遅延させることもなかったから、被告の前記申立は理由がない。

もっとも、同書証ないしこれに沿う被告の前記供述により認められる事実(被告が原告の理事長として、原告の理事会は規約14条違反行為を認めない旨を通知したことがある事実)があったからといって、直ちに、被告が争点2についての原告の主張を争うことが許されないということとはできないし、争点3、4についての被告の主張に理由がないということもできず、上記各争点についての判断ないし本件請求の当否の判断に影響するものとは考え難い。

6 結論

以上のとおり、被告が本件居室において法律事務所を開設、経営する行為は、規則14条に違反し、同19条(1)及び区分所有法6条1項所定の行為に該当する行為であり、区分所有法57条1項ないし規約39条1項に基づく停止等の対象となるものであり、区分所有法57条2項及び規約52条2項に基づく本件提起決議を受けてした本件請求は理由があるから、認容することとし、主文のとおり判決する。

(裁判官 前澤功)

〈以下省略〉
